

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因土地及建物所有權移轉登記等事件，不服原處分機關民國 108 年 3 月 15 日安登駁字第 000048 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分關於 108 年 3 月 14 日收件大安字第 xxxxxx 號所有權移轉登記部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

事 實

一、案外人○○○以民國（下同）105 年 4 月 11 日收件大安字第 xxxxxx 號土地登記申請書檢附

繼承系統表等文件，就被繼承人○○○（104 年 8 月 10 日死亡）所遺本市大安區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（權利範圍均為 4 分之 1）及同區段同小段 xxx 建號建物

（建物門牌：本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓，權利範圍為全部；以下與上開土地合稱系爭房地），為全體繼承人（即○○○、○○○及○○○等 3 人）向原處分機關申請公同共有繼承登記，並經原處分機關於 105 年 4 月 12 日辦竣登記在案。嗣案外人○○○（原名○○○；下稱○君）以 108 年 1 月 21 日收件大安字第 xxxxxx 號及

大信字第 xxxxxx 號土地登記申請書檢附遺囑、土地（建築改良物）信託契約書等文件，分別向原處分機關申請被繼承人○○○所遺系爭房地辦理遺囑繼承登記，及委託人為○君，以受益人○君及其子○○○之利益為信託目的，受託人為訴願人之信託登記；並經原處分機關於 108 年 1 月 28 日辦竣系爭房地之遺囑繼承登記為○君所有及信託登記，並以 108 年 2 月 1 日北市大地登字第 10870020531 號函通知其他繼承人，另公告註銷其等管有之

系爭房地之所有權狀。

二、嗣訴願人及案外人○○○委由代理人○○○分別以 108 年 3 月 14 日收件大安字第 xxxxxx 號

土地登記申請書檢附所有權買賣移轉契約書等文件，向原處分機關申請系爭房地之買賣所有權移轉登記予買受人○○○；及以同日期收件大安字第 xxxxxx 號土地登記申請書檢

附抵押權設定契約書，代理買受人○○○向原處分機關申請系爭房地之抵押權登記予○○股份有限公司（下稱○○商銀）。案經案外人○○○以 108 年 3 月 14 日異議書向原處分機關提出異議，表示系爭房地因遺囑無效訴訟進行中，涉及私權爭執，請駁回系爭房地所有權移轉登記等語；原處分機關審認本件系爭房地所有權移轉登記及抵押權登記等 2 件申請案經異議人○○○檢附法院起訴證明及臺灣臺北地方法院 106 年度家訴字第 118 號民事庭通知書等文件，主張其與系爭房地之委託人○君間就遺囑效力涉有爭執，刻正進行訴訟中，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 108 年 3 月 15 日安登駁字第 0

00048 號駁回通知書（下稱原處分）駁回該 2 件申請案。訴願人不服原處分，於 108 年 3 月

20 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 10 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、原處分關於 108 年 3 月 14 日收件大安字第 XXXXXX 號所有權移轉登記部分：

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。

土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」第 33 條第 1 項規定：「受託人關於信託財產之占有，承繼委託人占有之瑕疵。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 57 條第 1 項第 3 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。」

內政部 88 年 7 月 12 日（88）台內地字第 8807892 號函釋：「……說明：……二、案

經

函准法務部八十八年六月十七日法（88）律字第○二一七五五號函略以：『……（二）次按，信託財產有其獨立性，名義上雖屬受託人所有，惟並非其自有財產，係與受託人之自有財產分別獨立（本法第十條、第十一條立法理由一依參照）……』三、本部同意上開法務部意見……」

103 年 7 月 21 日台內地字第 1030208354 號函釋：「主旨：有關……因信託登記取得信

託

財產之受託人，是否為土地法第 43 條規定保護之範疇而屬……善意第三人……疑義

1 案.....。說明：.....二、案經函准法務部上開 103 年 7 月 7 日函略以：『.....三

、  
次按信託者，係指委託人為自己或他人之利益，將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨為管理或處分（信託法第 1 條規定參照），為一種為他人利益管理財產之制度。信託財產名義上雖移轉為受託人所有，惟受託人管理及處分信託財產，仍應受信託目的或信託本旨之限制，使實質上之信託利益歸屬於受益人。受託人既非因信託財產享有利益，故無使其較委託人享有更佳保護之必要。因此，委託人之占有為惡意或有其他瑕疵時，其瑕疵亦應為受託人所承繼，信託法第 33 條第 1 項爰規定：【受託人關於信託財產之占有，承繼委託人占有之瑕疵。】以防止惡意之委託人將其財產信託於善意的受託人，而侵害真正的權利人，從中使自己或他人收受不當之利益（立法理由參照）。四、又信託成立時，信託財產上之權利有瑕疵（例如委託人的權利不存在、附有抗辯權或撤銷權，或已因清償而消滅等），受託人是否承繼其瑕疵，信託法雖無明文規定，惟解釋上宜類推適用上開規定，以避免委託人濫用信託制度，侵害真正的權利人或剝奪債務人行使抗辯權及撤銷權之權利.....。換言之，不論係自益信託或他益信託，受託人皆應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，尚不得以其屬信賴不動產登記之善意第三人，主張應受民法第 759 條之 1 第 2 項不動產登記公信原則之保障.....。』本案請依上開法務部意見辦理。.....」

二、本件訴願及補充理由略以：原處分機關所示之私權爭執乃前所有權人（委託人○君）之內部爭執，應不及於訴願人（受託人）行使權利；不動產信託登記後即為獨立財產，若以前手之私權爭執限制信託登記後之獨立財產，豈不無限擴大增加法律所無之限制。本案買受人信賴國家登記，而與訴願人以新臺幣（下同）2,050 萬元買賣交易，且已支付價金 405 萬元，其因地政機關增加法律所無之限制而遭受之損失難以估算。本案如不能登記，將造成訴願人須賠償好幾百萬元。

三、查訴願人（信託登記之受託人）及買受人○○○委由代理人○○○申辦之系爭房地登記原因為買賣之所有權移轉登記案，經案外人○○○向原處分機關提出異議，表示系爭房地因遺囑無效訴訟刻正進行中，涉及私權爭執，請駁回系爭房地所有權移轉登記等語；案經原處分機關審認系爭房地信託登記之委託人○君與異議人○○○等人就遺囑效力有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回系爭房地所有權移轉登記之申請；有系爭房地異動索引表、108 年 1 月 21 日收件大安字第 xxxxxx 號及大信字第 xxxxxx 號等

土

地登記申請書及所附遺囑、土地（建築改良物）信託契約書、108 年 3 月 14 日收件大安字第 xxxxxx 號土地登記申請書及其附件、108 年 3 月 14 日異議書及所附臺灣臺北地方法院

6 年度家訴字第 118 號民事庭通知書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房地前所有權人○君與他人之私權爭執，不及於訴願人行使權利，買受人已支付價金，損失難以估算，訴願人須賠償幾百萬云云。經查：

- (一) 按土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。」上開規定係因登記機關對於「申請登記之法律關係」存在情形，無實質審查權，故於登記權利人，與登記義務人或關係人間，就「申請登記之法律關係」存有爭執時，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確前，賦與登記機關應附理由駁回申請之權限（參照最高行政法院 104 年 8 月 6 日 104 年度判字第 445 號判決意旨）。

另

依前揭內政部 88 年 7 月 12 日函釋意旨，信託財產有其獨立性，名義上雖屬受託人所有，惟並非其自有財產，係與受託人之自有財產分別獨立。復按信託財產名義上雖移轉為受託人所有，惟受託人管理及處分信託財產，仍應受信託目的或信託本旨之限制，使實質上之信託利益歸屬於受益人；受託人既非因信託財產享有利益，故無使其較委託人享有更佳保護之必要；因此，委託人之占有為惡意或有其他瑕疵時，其瑕疵亦應為受託人所承繼，信託法第 33 條第 1 項爰規定：「受託人關於信託財產之占有，承繼委託人占有之瑕疵。」以防止惡意之委託人將其財產信託於善意的受託人，而侵害真正的權利人，從中使自己或他人收受不當之利益；意即應類推適用信託法第 33 條規定，不論係自益信託或他益信託，受託人皆應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵（如委託人的權利不存在等），尚不得以其屬信賴不動產登記之善意第三人，主張應受民法第 759 條之 1 第 2 項不動產登記公信原則之保障（參照前揭內政部 103 年

7

月 21 日函釋及臺灣士林地方法院 101 年度重訴字第 79 號民事判決意旨）。

- (二) 查案外人○君前以 108 年 1 月 21 日收件大安字第 xxxxxx 號及大信字第 xxxxxx 號土地登記

申請書檢附遺囑、土地（建築改良物）信託契約書等文件，分別向原處分機關申請被繼承人○○○所遺系爭房地辦理遺囑繼承登記，及委託人為○君、受託人為訴願人之信託登記，並經原處分機關於 108 年 1 月 28 日辦竣系爭房地之遺囑繼承登記為○君所有及信託登記在案；據系爭房地之信託契約書影本記載，信託目的為管理、處分及使用信託土地建物所有權，受益人為委託人○君及其子，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人為委託人○君；是依上開內政部函釋意旨，訴願人雖於 108 年 1 月 28 日以信託為登記原因經原處分機關登記為系爭房地之所有權人，然系爭房地為信託財產而有其獨立

性，並非訴願人之自有財產，實質上之信託利益歸屬於受益人即委託人○君，訴願人既非因信託財產享有利益，無使其較委託人○君享有更佳保護之必要；故依信託法第33條第1項規定：「受託人關於信託財產之占有，承繼委託人占有之瑕疵。」訴願人既為系爭房地之受託人，應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，尚不得主張善意取得系爭房地或信賴不動產登記而有民法第759條之1第2項不動產登記公信原則之保障。

(三) 據此，本件訴願人及買受人○○○申請系爭房地登記原因為買賣之所有權移轉登記案，經案外人○○○以108年3月14日異議書向原處分機關提出異議，並檢附臺灣臺北地方法院106年度家訴字第118號（案由：確認遺囑無效，原告：○○○、○○○，被告：○君）民事庭通知書（通知於108年1月17日進行言詞辯論事宜）等文件，表示系爭房地因遺囑無效訴訟刻正進行中，涉及私權爭執，請駁回系爭房地所有權移轉登記等語；可知系爭房地信託登記之委託人○君與被繼承人○○○之其他繼承人，就○君於108年1月28日以遺囑繼承為登記原因單獨取得系爭房地之所有權有爭執，其等之確認遺囑無效訴訟現正繫屬民事法院，屬土地登記規則第57條第1項第3款所定就申請登記之法律關係存有爭執之事由尚未經民事法院判決確認；而訴願人既為系爭房地信託登記之受託人，依上開內政部函釋意旨，就委託人○君與他人間關於系爭房地之權利爭執，亦應承繼，不得主張其為信賴不動產登記之善意第三人；故原處分機關依案外人○○○上述異議內容，審認本件買賣所有權移轉登記申請案有土地登記規則第57條第1項第3款所定登記之權利人、義務人、關係人間就申請登記之法律關係有爭執之情形，而駁回該申請案，應無違誤。

(四) 另按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」係為保護第三人交易之安全，將登記賦予絕對真實之效力，此項不動產物權登記公信力之規定，與民法第759條之1第2項規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」之規範意旨相同；是各該信賴登記而受保護之規定，其構成要件為「須有不實之物權原登記存在」、「須依法律行為而取得物權」、「信賴之第三人必須善意」，若第三人尚未取得物權，自不受保護（參照最高行政法院104年12月4日104年度判字第741號判決意旨）；則本

件

買賣所有權移轉登記申請案之買受人○○○既尚未取得系爭房地之所有權登記，依上開判決意旨，自不生因善意取得不動產物權而受信賴保護，是訴願人主張買受人信賴信託登記而與其交易等語，應係誤解法令，不足採據，是本案駁回處分核與土地法第43條規定保護信賴登記之善意第三人無涉；至訴願人是否須賠償幾百萬元一節，涉及民事爭執，非屬本件訴願審議範圍。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認系

爭房地之買賣所有權移轉登記申請案，經○○○提出異議爭執，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分關於駁回 108 年 3 月 14 日收件大安字第 xxxxxx 號所有權移轉登記部分，應予維持。

貳、原處分關於 108 年 3 月 14 日收件大安字第 xxxxxx 號抵押權登記部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

行政法院 75 年判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、查本件依案外人○○○代理系爭房地買受人○○○向原處分機關申請系爭房地登記原因為設定之抵押權登記（抵押權人為○○商銀），依 108 年 3 月 14 日收件大安字第 xxxxxx 號

土地登記申請書記載，權利人為○○商銀，義務人兼債務人為○○○，訴願人並非該抵押權登記之申請人、權利人或義務人；且原處分機關駁回上開抵押權登記申請案之相對人亦非訴願人，依行政法院 75 年判字第 362 號判例意旨，循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。經查原處分駁回上開 108 年 3 月 14 日收件大安字第 xxxxxx 號抵押權登記申請案，

因

訴願人並非抵押權登記之申請人、權利人或義務人，則原處分關於駁回上開抵押權登記申請部分，與訴願人權利之得喪變更無涉，難謂訴願人對該抵押權登記申請之駁回處分有何法律上利害關係，應屬當事人不適格；是本件訴願人對系爭房地之抵押權登記申請部分遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 8 月 8 日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）